



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2025-03035

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

श्रीमती वंदना झा, पति—श्री शशीकांत झा,
पता—बी/6, ऋषभ नगर,
अमलीडीह, जिला—रायपुर (छ.ग.)

..... आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्री रोशन साहू,
- (2) रागिनी रजक,
पता—परिधि गुप, लालगंगा करेंसी टॉवर,
चौथा तल, व्ही.आई.पी. चौक, जिला—रायपुर (छ.ग.) अनावेदकगण

उपस्थिति :-

- (1) श्री सर्वेश खटनानी, अधिवक्ता वास्ते अनावेदकगण।

(प्रोजेक्ट—“सोलस पर्ल”, बोरियाकला, जिला—रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA2809210001273

आदेश

(दिनांक—17 / 12 / 2025)

आवेदिका श्रीमती वेदेश्वरी शर्मा, पति—श्री जे.पी. शर्मा, पता—श्री विनोद शर्मा, शंकर विहार कॉलोनी, आल बेड़ापारा, वार्ड नं.—14, जिला—कोण्डागांव (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 एतद् पश्चात् अधिनियम एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका—35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि स्वीकृत निर्माण ले-आउट को बिना किसी पूर्व सूचना या सहमति के परिवर्तन कर दिया गया। निर्माण कार्य अगस्त, 2023 तक पूरा होने वाला था, यह अभी भी अधूरा है और इसकी अनुमति नहीं दी गई है। नियमित रूप से भुगतान की मांग की जाती है। परन्तु राशि प्राप्त करने के बाद लगभग 30—40 दिनों तक कोई कार्य नहीं किया गया है। समझौते में उल्लेखित लाल ईंटों का प्रयोग नहीं किया गया है। इसके विपरीत प्राचीर की दीवारों में काली ईंटों का प्रयोग किया गया है। आवेदिका द्वारा बार—बार अनुरोध किये जाने के बावजूद खिड़कियों के ऊपर चबूतरे नहीं बनाये गये हैं और बाथरूम उचित वेंटिलेशन के बिना बनाये गये

हैं। निर्माण की समग्र गुणवत्ता बेहद खराब है, जगह-जगह से पानी रिस रहा है, दीवारों का रंग फीका पड़ गया है। दीवारों में दरारें पड़ गई हैं और छत का प्लास्टर अधूरा है। समझौते में जगुआर का नाम होने के बावजूद घटिया गुणवत्ता वाले सेनेटरी फिटिंग लगाये गये हैं। संबंधित प्रतिनिधि सुश्री रागिनी असभ्य और अपमाजनक तरीके से संवाद करती है और अक्सर आवेदिका से बहस करती है। आवेदिका को धमकी दी जा रही है और कब्जा नहीं सौंपा जायेगा। आवेदिका मजबूरवश रसोई के वॉश बेसिन का क्रय करना पड़ा, क्योंकि कीमत बहुत अधिक बताकर खरीदने से इंकार कर दिया गया था। कई वस्तुओं के लिये आवेदिका को बाजार जाकर उन्हें व्यक्तिगत रूप से चुनने के लिये कहा जाता है और बाद में उनकी सामर्थ्य को लेकर बहस की जाती है। आवेदिका द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई है। प्रश्नाधीन मकान का आधिपत्य सौंपे जाने हेतु अनावेदकगण को निर्देशित किया जाये। आवेदिका द्वारा क्षतिपूर्ति की मांग की गई है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदकगण द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई है। वर्तमान शिकायत न तो विधिवत् और न ही तथ्यों के आधार पर स्वीकार्य है तथा प्रारंभिक चरण में ही खारिज किये जाने योग्य है। आवेदिका उचित और आवश्यक पक्षकार को वर्तमान कार्यवाही में पक्षकार बनाने में विफल रहा है। कथित भवन निर्माण समझौता केवल आवेदिका और मेसर्स स्वास्तिक इन्फ्रा रियल्टी के मध्य हुआ था, जो संबंधित कार्य के लिये एकमात्र स्वतंत्र ठेकेदार है। वर्तमान अनावेदक क्रमांक-01 उक्त फर्म में केवल एक भागीदार है और अनावेदक क्रमांक-02 उक्त फर्म में एक कर्मचारी है और वह उक्त समझौते के पक्षकार नहीं है। आवेदिका और अनावेदकगण के मध्य कोई व्यक्तिगत संविदात्मक संबंध न होने के बावजूद, अनावेदकगण को उनकी व्यक्तिगत क्षमता में गलत तरीके से पक्षकार बनाया गया है। केवल स्वास्तिक इन्फ्रा रियल्टी से जुड़े होने मात्र से वह उक्त समझौते में उत्पन्न किसी भी दायित्व के लिये व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी नहीं हो जाते, इसलिये अनावेदकगण के विरुद्ध वर्तमान शिकायत निराधार, अनुचित और विधिवत् नहीं है। अनावेदकगण द्वारा कथन किया गया है कि उक्त समझौता केवल आवेदिका और मेसर्स स्वास्तिक इन्फ्रा रियल्टी के मध्य हुआ था। अनावेदकगण का आवेदिका के साथ कोई अनुबंध संबंध नहीं है, इसलिये वह ऐसे किसी भी कथित उल्लंघन, विलंब या निष्पादन के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराये जा सकते हैं, जो ऐसे समझौते से उत्पन्न हुआ है, जिसके लिये वह पक्षकार नहीं है। आवेदिका और

मेसर्स स्वास्तिक इन्फ्रा रियल्टी के मध्य का संबंध विशुद्ध रूप से भू-स्वामी और ठेकेदार का है। यह भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-2(zk) के अंतर्गत प्रवर्तक आबंटिती व्यवस्था नहीं है। रायपुर स्थित नगर तथा ग्राम नियोजन विभाग के संयुक्त निदेशक कार्यालय द्वारा दिनांक 09.03.2023 को जारी भवन निर्माण परमिट आवेदिका श्रीमती वंदना झा के नाम पर है, जिससे स्पष्ट रूप से यह सिद्ध होता है कि वह उस भूमि की स्वामी है, जिस पर निर्माण कार्य किया गया था। इस तथ्य से यह स्पष्ट होता है कि कार्य भूमि स्वामी के लिये और उनकी ओर से किया जा रहा था, न कि इसे किसी तीसरे पक्ष को बेचने के इरादे में। चूँकि विचाराधीन समझौता न तो बिक्री के उद्देश्य से और न ही किसी प्रमोटर द्वारा या उसकी ओर से निष्पादन किया गया था, इसलिये यह अधिनियम की धारा-2(zk) के तहत परिभाषित प्रमोटर के साथ किये गये समझौते की श्रेणी में नहीं आता है, अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधान वर्तमान मामले पर लागू नहीं होते हैं। छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.02.2025 को प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02630 श्री सुरेश कुमार बिसेन विरुद्ध यूके कॉन्सेप्ट डिजाइनर में पारित आदेश पर भरोसा किया जाता है, जिसमें यह माना गया था कि आवेदिका के स्वामित्व वाली भूमि पर निजी और स्वतंत्र समझौते के तहत निर्माण कार्य में लगे ठेकेदार को जो बिक्री के उद्देश्य से नहीं किया गया है, अधिनियम की धारा-2(zk) के अर्थ में "प्रवर्तक" नहीं माना जा सकता है। चूँकि अनावेदकगण न तो प्रवर्तक था, न ही आबंटिती और न ही भू-संपदा एजेंट, इसलिये अधिनियम की धारा-31 के तहत शिकायत विचारणीय नहीं था। उक्त आदेश का प्रासंगिक अंश संदर्भ के लिये नीचे दिया गया है:-

“आवेदक अनावेदक को मुख्तयारनामा धारक नहीं कह रहा है, न ही मूल संप्रवर्तक की ओर से निर्माण किया जा रहा है। न ही अनावेदक द्वारा स्वतंत्र विक्रय के प्रयोजना से निर्माण किया जा रहा है। प्राधिकरण, रेरा में भू-संपदा प्रोजेक्ट अविनाश स्मार्ट सिटी के किसी विज्ञापन विपणन बुकिंग अथवा क्रय-विक्रय पत्राचार में कहीं भी अनावेदक का अधिनियम की धारा-2(यट)(v) के अधीन उल्लेख आवेदक द्वारा प्रदर्शित नहीं है। स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा प्राधिकरण के उपर्युक्त परिपत्र जिसके आधार पर अनावेदक को संप्रवर्तक प्रदर्शित करते हुए आवेदन किया गया है, उक्त परिपत्र का सही निर्वचन नहीं किया गया है। अनावेदक का यह तर्क स्वीकार योग्य है, कि अनावेदक अधिनियम की धारा-2(यट) के अधीन संप्रवर्तक की परिभाषा में नहीं आता है।”

चूँकि अनावेदक संप्रवर्तक अथवा आबंटिती अथवा भू-संपदा अभिकर्ता नहीं है, इसलिये आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31 के अधीन अनावेदक के विरुद्ध प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा विचार नहीं किया जा सकता है।

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर आवेदिका किसी अनुतोष की हकदार नहीं है। अतः अनावेदकगण द्वारा आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन को लागत सहित खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-

1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण क्षेत्राधिकार है?

2. क्या आवेदिका का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?

3. क्या आवेदिका को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किये जा सकते हैं, यदि हाँ, तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।

5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** आवेदिका भू-संपदा प्रोजेक्ट सोलस पर्ल, भूखंड क्रमांक-ई-14(15006/41-42), क्षेत्रफल 54 वर्गमीटर की आबंटिती है, जिसका संप्रवर्तक SUN AND SUN REALTY PRIVATE LIMITED है। आवेदिका द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन आवेदन प्रस्तुत किया गया है, कि अनावेदक पक्ष द्वारा अनुमोदित भवन निर्माण अभिन्यास में आवेदिका के बगैर ध्यान में लाए एवं सहमति प्राप्त किए परिवर्तन किया गया है, अगस्त 2023 तक निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य प्रदान किया जाना था, जबकि निर्माण कार्य अपूर्ण है, प्रतिफल प्राप्त करते हुए निम्न गुणवत्ता की सामग्री एवं वर्कमेन शिप रखा गया है तथा अनुबंध की शर्तों का पालन नहीं किया गया है, प्लेटफार्म खिड़की वेंटिलेटर घटिया सेनेटरी फिटिंग का प्रावधान किया गया है।

आवेदिका को संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा पत्र क्रमांक-CG/RPR/TNCP/BPC/2023/0107, दिनांक 09.03.2023 द्वारा भवन अनुज्ञा आवेदिका के आवेदन पत्र दिनांक 23.02.2023 के परिपेक्ष्य में प्रदान की गई है। आवेदिका द्वारा भवन निर्माण अनुबंध स्वास्तिक इंफ्रा रियल्टी से दिनांक 01.12.2022 को निष्पादित किया गया।

आवेदिका द्वारा तर्क के दौरान कथन किया गया है, कि अनावेदक क्रमांक-01 स्वास्तिक इंफ्रा रियल्टी का संचालक है। आवेदिका द्वारा तर्क के दौरान कथन किया गया है, कि प्रतिफल का भुगतान परिधि ग्रुप को किया गया है, परिधि ग्रुप के पार्टनर अनावेदक क्रमांक-01 एवं 02 है। अनावेदक द्वारा आपत्ति की गई है, कि प्रकरण विचारण योग्य नहीं है, क्योंकि न तो मूल संप्रवर्तक की ओर से निर्माण किया जा रहा है और न ही किसी एजेंट को स्वतंत्र विक्रय हेतु नियुक्त किया गया है, जिसके द्वारा निर्माण किया जा रहा है, अतः आवेदिका का आवेदन प्राधिकरण द्वारा विचारण योग्य नहीं है, आवेदिका का कथन एवं तर्क है, कि स्वास्तिक इंफ्रा परिधि ग्रुप एक ही संस्था है।

प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया कि आवेदिका द्वारा निर्माण अनुबंध स्वास्तिक इंफ्रा रियल्टी से किया गया है। आवेदिका द्वारा भू-संपदा क्रय प्रोजेक्ट सोलस पर्ल से किया गया है, आवेदिका द्वारा स्वतः स्वीकार किया गया है, कि भुगतान परिधि ग्रुप को किया गया है, जबकि आवेदिका द्वारा न तो सोलस पर्ल को पक्षकार बनाया गया है, न ही स्वास्तिक रियलटी इंफ्रा. को पक्षकार बनाया गया है, न ही परिधि ग्रुप को पक्षकार बनाया गया है, भवन अनुज्ञा आवेदिका के नाम पर जारी है, चूँकि आवेदिका एवं अनावेदक पक्ष के मध्य विधिवत् संप्रवर्तक अथवा भू-संपदा अभिकर्ता एवं आबंटिती का अंतरसंबंध सीपित नहीं होता है, अतः प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन विचारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

6. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार :-** इस बिन्दु पर विचारण की आवश्यकता नहीं है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार :-** चूँकि आवेदिका एवं अनावेदक पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक/भू-संपदा अभिकर्ता का अंतर संबंध स्थापित नहीं होता है, अतः वांछित अनुतोष प्रदान किया जाना संभव नहीं है।

प्राधिकरण द्वारा स्वतः संज्ञान लेते हुए रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को निर्देश दिया जाता है, कि परिधि ग्रुप द्वारा प्रतिफल प्राप्त किया गया है, अतः भू-संपदा के संप्रवर्तक SUN AND SUN REALTY PRIVATE LIMITED के विरुद्ध पृथक से प्रकरण पंजीबद्ध किया जाए।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष